



RESOLUCIÓN N° 1205-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 25 de septiembre del 2024

VISTO:

El Expediente N.º 1034-2023/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por **PROVIAS NACIONAL – MINISTERIO DE TRANSPORTES Y COMUNICACIONES**, representado por la responsable de la Dirección de Gestión de Proyectos, mediante la cual peticiona la **TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES EN MÉRITO AL DECRETO LEGISLATIVO N.º 1192**, respecto del área de 283,22 m² ubicada en el distrito y provincia Constitucional del Callao, inscrito en la partida registral N.º 70098246 Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao de la Zona Registral N.º IX - Sede Lima, con CUS N.º 187634 (en adelante, “el predio”); y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante, “SBN”), en virtud de lo dispuesto por el Texto Único Ordenado de la Ley N.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por el Decreto Supremo N.º 019-2019-VIVIENDA¹ (en adelante, “TUO de la Ley N.º 29151”), su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA (en adelante, “el Reglamento”), es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, responsable de normar, entre otros, los actos de disposición de los predios del Estado, como de ejecutar dichos actos respecto de los predios que se encuentran bajo su administración; siendo la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario (en adelante, “SDDI”), el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados a dichos actos, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 51º y 52º del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante la Resolución N.º 0066-2022/SBN, en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N.º 011-2022-VIVIENDA.

2. Que, mediante Resolución N.º 0026-2024/SBN-GG del 21 de marzo de 2024 se conformó la **Unidad Funcional de Entrega de Predios para Proyectos de Inversión - UFEPPi**, que depende funcionalmente de la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, responsable, entre otros, de evaluar los documentos presentados por las entidades en los procedimientos de transferencia interestatal y otros actos de disposición, a fin de verificar el cumplimiento de los requisitos establecidos en el marco del Decreto Legislativo N.º 1192 y de la Ley N.º 30556.

¹ Se sistematizaron las siguientes normas: ley N.º 30047, ley N.º 30230, decreto legislativo N.º 1358 y decreto legislativo N.º 1439.

3. Que, mediante Oficio N.º 116-2023-MTC/20.15, presentado el 15 de setiembre de 2023 [S.I. N.º 25137-2023 (foja 1)], Provias Nacional del Ministerio de Transportes y Comunicaciones representado por la entonces responsable de la Dirección de Gestión de Proyectos Deisy Achahuanco Enciso (en adelante, "PROVIAS"), solicitó la transferencia de área de 282,84 m², en mérito al artículo 41º del Decreto Legislativo N.º 1192, con la finalidad de destinarlo a la ejecución del proyecto denominado "*Creación (Construcción) de la Vía Expresa Santa Rosa (Ruta PE-20I)*". Para tal efecto adjunta, entre otros, los siguientes documentos: **a)** un (01) CD con información relacionada a la solicitud (foja 4); **b)** plan de saneamiento físico y legal (fojas 5 al 10); **c)** informe de inspección técnica Anexo N.º 3 (foja 11); **d)** memoria descriptiva del área de "el predio" (fojas 12 y 13); **e)** panel fotográfico (foja 14); **f)** plano de ubicación y perimétrico de "el predio" (fojas 15 al 17); **h)** Informe técnico N.º VESR-036-2023/JRBA (fojas 18 al 20); **i)** certificado de búsqueda catastral con publicidad N.º 2023-2126747 (fojas 21 al 23); **j)** certificado registral inmobiliario de la partida registral N.º 70098246 Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao (fojas 24 al 31); y **k)** vistas fotográficas del título archivado N.º 2012-00002490 de fecha 30 de enero de 2012 (fojas 33 al 97).

4. Que, el numeral 41.1 del artículo 41º del Decreto Legislativo N.º 1192, Decreto Legislativo que aprueba la Ley Marco de Adquisición y Expropiación de inmuebles, transferencia de inmuebles de propiedad del Estado, liberación de Interferencias y dicta otras medidas para la ejecución de obras de infraestructura, modificado por el Decreto Legislativo N.º 1366 y Decreto Legislativo N.º 1559 (en adelante, "Decreto Legislativo N.º 1192"), dispone que para la aplicación de la citada norma, los predios y/o edificaciones de propiedad estatal de dominio público o de dominio privado, y de las empresas del Estado, de derecho público y de derecho privado, requeridos para la ejecución de Obras de Infraestructura declaradas de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura, son transferidos en propiedad u otorgados a través de otro derecho real, a título gratuito y automáticamente al Ministerio, sus programas, sus proyectos especiales o sus organismos públicos, gobierno regional o gobierno local o titular del proyecto al cual pertenece el proyecto, en la oportunidad que estos lo señalan y por el solo mérito de la resolución administrativa que emita la "SBN", en un plazo máximo de cuarenta y cinco (45) días hábiles contados desde la fecha de presentación de la solicitud.

5. Que, el citado procedimiento ha sido desarrollado en la Directiva N.º 001-2021/SBN, "Disposiciones para la Transferencia de Propiedad Estatal y Otorgamiento de otros Derechos Reales en el marco del Decreto Legislativo N.º 1192", aprobada mediante la Resolución N.º 0060-2021/SBN del 23 de julio de 2021, publicado el 26 de julio de 2021 y modificada mediante Resolución N.º 0059-2023/SBN, publicada el 19 de diciembre de 2023 (en adelante, "Directiva N.º 001-2021/SBN").

6. Que, el numeral 5.6 de la "Directiva N.º 001-2021/SBN" establece que las resoluciones que emita la SBN aprobando diferentes actos a favor del solicitante se sustentan en la información y documentación que haya brindado y determinado en el Plan de saneamiento físico y legal, el cual tiene la calidad de Declaración Jurada. Por su parte, el numeral 6.2.2 de la citada Directiva establece que el procedimiento de transferencia se sustenta en los documentos proporcionados por el solicitante, detallados en el numeral 5.4 de la referida directiva, no siendo necesario ni obligatorio el cumplimiento de otros requisitos por parte de la "SBN", tales como la inspección técnica del predio o inmueble estatal, obtención del Certificado de Parámetros Urbanísticos o de Zonificación y Vías.

7. Que, de las disposiciones legales anteriormente glosadas, se advierte que la finalidad del procedimiento es que este sea dinámico y simplificado, en la medida que la SBN, como representante del Estado, únicamente se sustituirá en lugar del titular registral a fin de efectivizar la transferencia del predio identificado por el titular del proyecto, con el sustento elaborado por este en el respectivo Plan de saneamiento físico y legal, bajo su plena responsabilidad.

8. Que, mediante Oficio N.º 04345-2023/SBN-DGPE-SDDI del 26 de setiembre de 2023 (foja 109), se solicitó la anotación preventiva del inicio del procedimiento de transferencia a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (en adelante, "SUNARP"), en la partida registral N.º 70098246 Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao de la Zona Registral N.º IX - Sede Lima, en atención al numeral 41.2 del artículo 41º del "Decreto Legislativo N.º 1192", situación que se encuentra inscrita en el asiento D00002 de la citada partida (foja 110).

9. Que, efectuada la evaluación de los documentos presentados por “PROVIAS”, mediante el Informe Preliminar N.º 01491-2023/SBN-DGPE-SDDI del 20 de diciembre de 2023 (fojas 114 al 123), se concluyó respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente: **i)** se encuentra ubicado en el distrito y provincia constitucional del Callao, inscrito a favor de Ivo Daniel Ciurlizza Parro y otros, en la partida registral N.º 70098246 Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao; **ii)** en el asiento B00001 de la partida registral N.º 70098246, se advierte que consta inscrita la Habilitación Urbana Nueva del Lote Único Tipo A, aprobada por Resolución Gerencial N.º 692-2008-MPC/GGDU de fecha 7 de noviembre de 2008, expedida por la Municipalidad Provincial del Callao; asimismo, según el título archivado 2012-0000249, en el cual obra el Plano N.º 18-2011-MPC-GGDU-GPUC en cuyo cuadro de áreas se observa un área útil de 9 716,78 m² y un área de vías (Av. Argentina) de 283,22 m², sobre la cual, recae “el predio”; asimismo, cuenta con recepción de obras aprobada por Resolución Gerencial N.º 212-2011-MPC/GGDU de fecha 14 de noviembre de 2011 inscrita en el asiento B00003 de la referida partida registral, por lo que, constituye un bien de dominio público del Estado por su origen. Por otro lado, cabe precisar que, en el asiento B00002 de la misma partida registral, quedó registrada la independización del área útil de 9 716,78 m² en la partida registral N.º 70353145, quedando como remanente únicamente el área de “el predio” afectada por vías de la Avenida Argentina; **iii)** no tiene zonificación asignada; **iv)** no cuenta con ocupación, edificación, ni posesionario”, lo cual es corroborado con la imagen satelital del Google Earth de fecha del 17 de abril de 2023, observándose además que forma parte del derecho de vía de la Av. Argentina; **v)** no se advierte procesos judiciales ni solicitudes en trámite sobre su ámbito; asimismo, no se visualiza superposición con predios en proceso de formalización, predios rurales, comunidades campesinas ni nativas, monumentos arqueológicos prehispánicos, concesiones mineras, redes de transmisión eléctrica, quebradas, ríos, fajas marginales, áreas naturales protegidas ni zonas de amortiguamiento; **vi)** se ha cumplido con presentar los documentos técnicos correspondientes al área de “el predio” que sustenta el Plan de Saneamiento físico y legal (en adelante “PSFL”), debidamente firmados por verificador catastral autorizado; **vii)** respecto a las cargas, revisada la partida registral N.º 70098246 se verifica que en el asiento D00001 consta inscrita una anotación de embargo en forma de inscripción, el mismo que ha sido advertido en el PSFL; **viii)** de la revisión del Visor Web de SUNARP, se advierte superposición grafica total de “el predio”, con el polígono de la partida registral N.º 70201992 del Registro de Predios de Callao, inscrita a favor del Complejo Almacenero El Faro S.R.L.; por lo que, no se descarta una posible duplicidad registral, situación no advertida en el “PSFL”. Asimismo, se verifica que en el asiento D00005 de la referida partida, se encuentra inscrito una anotación de demanda sobre mejor derecho de propiedad entre Alejandro Ciurlizza Maurer contra el Complejo Almacenero El Faro S.R.L. y otros. Aunado a ello, se deja constancia que la partida registral N.º 70098246, sobre la que recae “el predio”, y la partida registral N.º 70201992 tiene como antecedente registral en común a la partida registral N.º 070001281, denominado Fundo La Chalaca; sin embargo, no ha sido posible determinar correlación entre ambas partidas; y, **ix)** en el Geovisor web del SIGRID-CENEPRED, se advierte que “el predio” recae en su totalidad sobre una zona de susceptibilidad moderada por inundación a nivel regional; situación no advertida en el “PSFL”.

10. Que, por su parte, en atención a lo dispuesto en el segundo párrafo del numeral 6.2.3 de la “Directiva N.º 001-2021/SBN”, mediante Oficio N.º 00771-2024/SBN-DGPE-SDDI del 20 de febrero de 2024 (foja 136), notificado el 26 de febrero de 2024 (foja 137), se hace de conocimiento, como administrador de “el predio”, a la Municipalidad Provincial del Callao, que el “PROVIAS” ha solicitado la transferencia del mismo, en el marco del “Decreto Legislativo N.º 1192”, así como que, de verificarse el cumplimiento de los requisitos de ley, se procederá a emitir la resolución que apruebe la transferencia solicitada; siendo dicha resolución irrecurrible en vía administrativa o judicial, de acuerdo al numeral 41.1 del artículo 41º de la norma en mención.

11. Que, mediante Oficio N.º 00811-2024/SBN-DGPE-SDDI del 21 de febrero de 2024 [en adelante, “el Oficio 1” (foja 138)], esta Subdirección comunicó a “PROVIAS” lo expuesto en los ítems viii) y ix) del noveno considerando de la presente resolución, a efectos de que estas sean subsanadas y/o aclaradas, otorgándole el plazo de diez (10) días hábiles para su presentación, bajo apercibimiento de declarar la inadmisibilidad de su solicitud de conformidad con establecido en el numeral 6.2.4 de “Directiva N.º 001-2021/SBN”.

12. Que, en el caso en concreto, “el Oficio 1” fue notificado con fecha 23 de febrero de 2024, a través de la Mesa de Partes Virtual de “PROVIAS”, conforme al cargo de recepción (foja 139); razón

por la cual, se tiene por bien notificado, de conformidad con lo señalado en el numeral 20.4 del artículo 20° del Texto Único Ordenado de la Ley N.° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N.° 004-2019-JUS (en adelante, “TUO de la Ley N.° 27444”); asimismo, se debe precisar que el plazo indicado en el considerando precedente, al ser computado desde el día siguiente de la notificación, venció el **8 de marzo de 2024**; habiendo “PROVIAS”, dentro del plazo otorgado, remitido el Oficio N.° 238-2024-MTC/20.15, presentado el 5 de marzo de 2024 [S.I. N.° 05810-2024 (fojas 141 y 142)], mediante la cual solicita **ampliación de plazo**, a fin de subsanar las observaciones formuladas en “el Oficio 1”.

13. Que, en atención a lo solicitado, mediante Oficio N.° 01166-2024/SBN-DGPE-SDDI del 7 de marzo de 2024 [en adelante “el Oficio 2” (foja 148)], esta Subdirección otorgó la ampliación del plazo excepcionalmente y por única vez por diez (10) días hábiles, contados a partir del día siguiente de su notificación, bajo apercibimiento de declarar la inadmisibilidad de su solicitud de conformidad con establecido en el numeral 6.2.4 de “Directiva N.° 001-2021/SBN”.

14. Que, en el caso en concreto, “el Oficio 2” fue notificado el 11 de marzo de 2024 a través de la Mesa de Partes Virtual de “PROVIAS”, conforme consta del cargo del mismo (foja 149); razón por la cual se tiene por bien notificado, de conformidad con lo señalado en el numeral 20.4 del artículo 20° del “TUO de la Ley N.° 27444”; asimismo, se debe precisar que el plazo indicado en el considerando precedente, al ser computado desde el día siguiente de la notificación, venció el **25 de marzo de 2024**; habiendo “PROVIAS”, dentro del plazo otorgado, remitido el Oficio N.° 364-2024-MTC/20.15 y anexos presentado el 25 de marzo de 2024 [S.I. N.° 07976-2024 (fojas 151 al 173)], a fin de subsanar las observaciones advertidas en “el Oficio 1”.

15. Que, adicionalmente, mediante Oficio N.° 397-2024-MTC/20.15 y anexos presentados el 23 de mayo de 2024 [S.I. N.° 13982-2024 (fojas 179 al 191)], “PROVIAS” remite en calidad de información complementaria, nueva documentación técnica (plano perimétrico y memoria descriptiva), así como, un nuevo “PSFL”, a fin de que estos sean evaluados de manera integral como parte de su solicitud de transferencia.

16. Que, se procedió a efectuar la evaluación integral de las solicitudes presentadas por “PROVIAS”, emitiéndose el Informe Preliminar N.° 00742-2024/SBN-DGPE-SDDI del 9 de agosto de 2024 (foja 193 al 195) y el Informe Técnico Legal N.° 1244-2024/SBN-DGPE-SDDI del 25 de setiembre de 2024, mediante los cuales se determinó lo siguiente:

- i) Respecto a las observaciones señaladas en el “Oficio 1”, descritas en los viii) y ix) del noveno considerando de la presente resolución, es preciso mencionar que:**
- Con relación a la superposición gráfica de “el predio” con la partida registral N.° 70201992 del Registro de Predios de Callao advertida en el visor web geográfico de SUNARP, “PROVIAS” presenta un nuevo “PSFL” donde precisa con carácter de declaración jurada que, el Visor el Web Geográfico de SUNARP es referencial, toda vez que la base gráfica Registral de Sunarp contiene polígonos matrices, antecedentes independizados muchas veces no correlacionados, percibiendo en muchos casos aparentes duplicidades registrales; asimismo, se hace mención que, según el Certificado de Búsqueda Catastral con publicidad N.° 2023-2126747 (en adelante “CBC”) emitido el 25 de abril de 2023 “el predio” solo se encuentra en el ámbito de la partida registral N.° 70098246; por lo que, no se identificó duplicidad o superposición registral alguna. Asimismo, presentó adicionalmente un nuevo “CBC” con publicidad N.° 2024-453744 emitido el 13 de febrero de 2024, el cual, concluye también que “el predio” se encuentra ubicado en área de vías inscrita en la partida registral N.° 70098246; además, presentó nuevamente el Informe Técnico N.° VESR-036-2023/JRBA de fecha 17 de mayo de 2023, suscrito por verificador catastral Johnny Richard Bustamante Alberco, el cual concluye que “el predio” presenta diferencias entre el área gráfica (282,83 m²) y el área registral (283,22 m²); sin embargo, dicha diferencia, se encuentra dentro del rango de tolerancias catastrales registrales establecidos en la normativa vigente, precisando además que en el numeral 3.3 que el equipo técnico legal verificó en campo que “el predio” se encuentra dentro de un terreno con inscripción

registrar en la partida registral N.º 70098246, no existiendo ningún tipo de superposición In Situ, ni problemas de desplazamiento, ni con los predios colindantes, por lo que no se está vulnerando derecho de terceros.

- Respecto a la superposición advertida del Geovisor del SIGRID-CENEPRED sobre zona de susceptibilidad moderada por inundación a nivel regional, “PROVIAS” ha precisado dicha circunstancia en el nuevo “PSFL” presentado.

En ese sentido, se tiene por levantadas las observaciones formuladas mediante “el Oficio 1”.

- ii) Adicionalmente, respecto a la documentación presentada mediante S.I N.º 13982-2024, señalada el décimo quinto considerando de la presente resolución, se tiene que, realizada la evaluación y contraste de la nueva documentación técnica con la documentación presentada inicialmente (S. I. N.º 25137-2023), se advierte una variación en las coordenadas de los vértices en el datum WGS84, lo cual genera un desplazamiento de 4,5 metros hacia el Oeste; mientras que el polígono de “el predio” en el datum PSAD56 no ha variado.

Con respecto al referido desplazamiento del polígono, se indica en el nuevo “PSFL” que, al momento de la generación y transformación de coordenadas utilizadas para la delimitación de “el predio”, se ha cometido un error material en la consignación de coordenadas en el Datum WGS84, existiendo un desplazamiento con su predio colindante en el Datum WGS84. Sin embargo, al consultar en el visor SUNARP el nuevo polígono de “el predio” en el datum WGS84, se observa que este se superpone de manera parcial con la partida registral N.º 70098246, mientras que el remanente recae en área sin información registral.

En ese sentido, como se puede apreciar en la nueva documentación presentada (“PSFL” y documentación técnica), no menciona la existencia de dicha diferencia en la ubicación, por lo cual correspondería, de ser el caso, presentar un informe del verificador catastral, resaltando el hecho que las nuevas coordenadas presentadas son producto del levantamiento topográfico efectuado, debiendo en caso corresponda, evaluar acogerse a los supuestos de prevalencia de información catastral señalados en la Ley N.º 30230² (precisando el supuesto al cual se enmarca); lo cual deberá además, reflejarse en un nuevo “PSFL” aclaratorio.

17. Que, por su parte, mediante Oficio N.º 02224-2024/SBN-DGPE-SDDI del 9 de agosto del 2024 [en adelante, “el Oficio 3” (fojas 196 y 197)], esta Subdirección comunicó a “PROVIAS” la observación señalada en el ítem ii) del informe citado en el considerando precedente, a fin de que éstas sean aclaradas y/o subsanadas, otorgándole el plazo de diez (10) días hábiles para su absolución, bajo apercibimiento de declarar la inadmisibilidad del procedimiento de conformidad con establecido en el numeral 6.2.4 de la “Directiva N.º 001-2021/SBN”.

18. Que, en el caso en concreto, “el Oficio 3” fue notificado el 17 de agosto de 2024 a través de la casilla electrónica de “PROVIAS”, conforme consta del cargo del acuse de notificación³ (foja 192); razón por la cual se tiene por bien notificado, de conformidad con lo señalado en el numeral 20.4 del artículo 20º del Texto Único Ordenado de la Ley N.º 27444, Ley del Procedimiento Administrativo

² Ley que establece medidas tributarias, simplificación de procedimientos y permisos para la promoción y dinamización de la inversión en el país

³ De conformidad con los numerales 59.1; 59.2; 59.8; y 59.9 del artículo 59º del Decreto Supremo N.º 075-2023-PCM, Decreto Supremo que modifica el Reglamento del Decreto Legislativo N.º 1412, Decreto Legislativo que aprueba la Ley de Gobierno Digital, y establece disposiciones sobre las condiciones, requisitos y uso de las tecnologías y medios electrónicos en el procedimiento administrativo, aprobado mediante el Decreto Supremo N.º 029-2021-PCM.

59.1 Es aquella modalidad de notificación electrónica que es efectuada a la casilla única electrónica asignada al ciudadano o persona en general para la notificación de actos administrativos y actuaciones administrativas, que son estrictamente de interés directo del ciudadano por ser de carácter personal, emitidas en el marco de cualquier actividad administrativa, en concordancia con lo establecido en el artículo 20 del TUO de la Ley N.º 27444, y de lo dispuesto en la Tercera Disposición Complementaria Final de la Ley N.º 30229, Ley que adecúa el Uso de las Tecnologías de Información y Comunicaciones en el Sistema de Remates Judiciales y en los servicios de notificaciones de las resoluciones judiciales, y que modifica la Ley Orgánica del Poder Judicial, el Código Procesal Civil, el Código Procesal Constitucional y la Ley Procesal del Trabajo.

59.2 Las notificaciones digitales se realizan de manera obligatoria a la casilla única electrónica asignada al ciudadano o persona en general, sin requerir su consentimiento o autorización expresa, una vez asignado es el único medio que se usa para realizar las notificaciones electrónicas en la Administración pública. Excepcionalmente, y sólo en caso de que una notificación no se pueda realizar de manera digital, se realiza en forma física, atendiendo lo establecido en el artículo 20 del TUO de la Ley N.º 27444.

59.8 El ciudadano o persona en general que ha sido notificado a través de la casilla única electrónica debe efectuar la confirmación del acuse de recibo durante los cinco (5) primeros días hábiles siguientes a la notificación válidamente efectuada, para lo cual la casilla única electrónica autogenera la Constancia del Acuse de Recibo cuando el ciudadano o persona en general accede al mensaje de notificación enviado a su buzón de notificaciones, confirmando la recepción del mismo.

59.9 Transcurrido el plazo señalado en el numeral 59.8 sin que el ciudadano o persona en general haya accedido al mensaje de notificación enviado a su buzón de notificaciones, se tendrá por válidamente notificado surtiendo efectos del acto notificado a partir del primer día hábil siguiente de transcurrido dicho plazo.”

General - Decreto Supremo N.º 004- 2019-JUS (en adelante, “TUO de la Ley N.º 27444”); asimismo, se debe precisar que el plazo indicado, al ser computado desde el día siguiente de la notificación, **venció el 2 de setiembre de 2024**; habiendo “PROVIAS”, remitido dentro del plazo otorgado, el Oficio N.º 995-2024-MTC/20.15, y anexos, presentado el 29 de agosto de 2024 [S.I. N.º 24850-2024 (fojas 200 al 211)], a fin de subsanar la observación advertida en “el Oficio 3”.

19. Que, evaluada la documentación presentada por “PROVIAS”, mediante Informe Técnico Legal N.º 1244-2024/SBN-DGPE-SDDI del 25 de setiembre de 2024, se determinó lo siguiente:

i) Respecto a la variación en las coordenadas de los vértices en el datum WGS84, lo cual genera un desplazamiento de 4,5 metros hacia el Oeste, “PROVIAS” ha presentado un nuevo “PSFL” en el que se deja constancia que, respecto a la generación de coordenadas utilizadas para la delimitación de “el predio”, se advierte que se ha cometido un error material en la consignación de coordenadas en el Datum WGS84, existiendo un desplazamiento con su predio colindante en el Datum WGS84; indicando además que dicha información, ha sido corroborado mediante el Informe de Verificador N.º VESR-036-2023/JRBA, el cual advierte que se ha verificado que existe un desplazamiento aproximado de 4 a 5 metros en la base gráfica registral respecto a su ubicación en el entorno levantado.

En ese sentido, se procedió a revisar el Informe de Verificador N.º VESR-036-2023/JRBA de fecha 17 de mayo de 2023, en el que se dejó constancia que, la verificación de la georreferenciación del predio inscrito en la partida registral N.º 70098246, se ha realizado teniendo en cuenta la sección vial de la Av. Argentina, ya que dicho predio conforma un área de vías y, por lo tanto, abarca parte de las veredas de circulación peatonal. Asimismo, indica que, muchas veces, la información contenida en la Base Gráfica Registral no coincide con la realidad física o existe discrepancias entre ambas. Ello se debe principalmente a que existe insuficiencia de información técnica registral, con lo que Registros Públicos realiza el análisis técnico, sustentándose en información gráfica referencial, precisando además que, en el caso del predio inscrito en la partida registral N.º 70098246, esta no cuenta con un título archivado georreferenciado en el sistema WGS84; por lo tanto, la ubicación de este predio en la base gráfica registral se asume como referencial y se verifica que se encuentra desplazada con relación a la cartografía base del presente proyecto; razón por la cual, “PROVIAS” se acoge a lo establecido en los artículos 45º, 46º⁴ y 47º de la Ley N.º 30230, referidas al valor referencial de la información proporcionada por SUNARP y la prevalencia de la información, citando los supuestos previstos en los literales a) y c) del artículo 47º⁵, situación que resulta aplicable al presente caso.

De lo antes señalado, esta Subdirección tiene por levantada la observación formulada mediante “el Oficio 3” y se concluye que “PROVIAS” cumple con los requisitos señalados en la “Directiva N.º 001-2021/SBN”.

20. Que, por otro lado, en atención a lo señalado en el ítem i) del informe citado en el noveno considerando, corresponde precisar que, si bien la titularidad registral de “el predio” se encuentra inscrita a favor de Ivo Daniel Ciurlizza Parro y otros, en la partida registral N.º 70098246 Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao; también es cierto que, revisada dicha partida, se advierte que en el asiento B00001 consta inscrita la Habilitación Urbana Nueva del Lote Único Tipo A, aprobada por Resolución Gerencial N.º 692-2008-MPC/GGDU de fecha 7 de noviembre de 2008, en cuyo cuadro de áreas se observa un área útil de 9 716,78 m² y un área de vías de 283,22 m², que corresponde al área de “el predio”; asimismo, cuenta con recepción de obras aprobada por Resolución Gerencial N.º 212-2011-MPC/GGDU de fecha 14 de noviembre de 2011, e inscrita en el asiento B00003 de la referida partida registral, por lo que, constituye un bien de dominio público de propiedad del Estado,

⁴ Artículo 46. Prevalencia de información

Para las inscripciones en el Registro Público de Predios, la información de los planos levantados en campo prevalece sobre la información gráfica obrante en los Registros, de acuerdo a los supuestos regulados en el artículo siguiente. En dichos casos, no será necesario ejecutar rectificaciones de área en los predios involucrados, ni resulta de aplicación previa las disposiciones del Título VI del Decreto Supremo 005-2006- JUS, ni otra regla diferente a las reguladas en el presente subcapítulo.

⁵ Artículo 47. Supuestos de prevalencia

La prevalencia se aplica en los siguientes supuestos:

a) Cuando en el título archivado obra planos imperfectos que no cuenten con georeferenciación y/o área y/o medidas perimétricas y/o no contengan datos técnicos y/o estos tengan coordenadas arbitrarias.

c) Cuando existan superposiciones gráficas generadas por desplazamiento de coordenadas o coordenadas en predios inscritos.

teniendo en cuenta lo señalado en el literal a) del numeral 2.2 del artículo 2° de “el Reglamento”⁶; y de acuerdo a lo dispuesto en la Ordenanza Municipal N.° 000014 del 8 de setiembre de 2003 y la Ordenanza Municipal N.° 023-2018, mediante el cual se aprueba la actualización del Plan de Desarrollo Urbano de la Provincia Constitucional del Callao 2011-2022⁷, emitida por la Municipalidad Provincial del Callao.

21. Que, asimismo, en consideración a lo dispuesto en el segundo párrafo del numeral 41.1 del artículo 41° del “Decreto Legislativo N.° 1192”, y numerales 5.7 y 6.2.7 de la “Directiva N.° 001-2021/SBN”, se colige que en caso así lo haya requerido el solicitante, la “SDDI” se encuentra facultada a aprobar la transferencia de propiedad inclusive respecto de predios e inmuebles estatales de dominio público, como las áreas de aporte reglamentario, las áreas de equipamiento urbano, las vías, u otros, otorgadas a favor del Estado en procesos de habilitación urbana, conforme a la respectiva resolución y plano que aprueba la habilitación urbana y/o la recepción de obras que presenta el solicitante, como en el caso de autos; razón por la cual, corresponde continuar con la evaluación del presente procedimiento.

22. Que, se ha verificado que la ejecución de “el proyecto” ha sido declarado de necesidad pública e interés nacional en el numeral 12 del artículo 1° de la Ley N.° 31850⁸, “Ley que declara de necesidad pública e interés nacional la ejecución de diversas obras de infraestructura de proyectos de inversión en los departamentos de Piura, Tumbes, Lambayeque, Ancash, Junín, Puno, Ica, Huancavelica, Ayacucho, Arequipa, Tacna, Cusco, San Martín, Lima, provincia constitucional del Callao, Huánuco, Pasco, Amazonas y Loreto, y autoriza la expropiación de los bienes inmuebles necesarios para la ejecución de los proyectos de inversiones” (en adelante, “Ley N.° 31850”).

23. Que, en consecuencia, esta Superintendencia cuenta con el marco normativo habilitante, para transferir el dominio a título gratuito de un predio estatal que ostenta la **calidad de dominio público** del Estado para la ejecución de obras de Infraestructura declaradas de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura, como la declarada en el caso en concreto, en virtud del numeral 41.1 del artículo 41° del “Decreto Legislativo N.° 1192”, concordado con el numeral 6.2.7 de la “Directiva N.° 001-2021/SBN”.

24. Que, en virtud de la normativa señalada en los considerandos precedentes, corresponde aprobar la transferencia de “el predio” a favor del “PROVIAS”, para destinarlo a la infraestructura vial proyecto denominado: “*Vía Expresa Santa Rosa (Ruta PE-20I)*”.

25. Que, por otro lado, para los efectos registrales de la presente Resolución, se deberá tomar en cuenta que los actos de transferencia de inmuebles de propiedad del Estado en merito al “Decreto Legislativo 1192”, se encuentran exonerados de pago por concepto de derechos registrales, de conformidad con lo señalado en el numeral 41.3 del artículo 41° del “Decreto Legislativo N.° 1192” concordado con el numeral 5.1 de la “Directiva N.° 009-2015-SUNARP/SN”.

26. Que, solo para efectos registrales, a pesar de tratarse de una transferencia de dominio a título gratuito, se fija en S/ 1.00 (Uno con 00/100 Sol) el valor unitario del inmueble materia de transferencia.

27. Que, se debe tener en cuenta que los gastos de inscripción de la presente resolución serán asumidos por la entidad beneficiaria del acto de disposición, conforme lo dispone el numeral 4° del artículo 77° de “el Reglamento”.

28. Que, sin perjuicio de lo expuesto, el “PROVIAS” deberá tener en cuenta lo dispuesto en el artículo 123⁹ de “el Reglamento”.

⁶ a) Bienes de dominio público: Aquellos bienes estatales, destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los palacios, sedes gubernativas e institucionales, escuelas, hospitales, estadios, aportes reglamentarios, bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal, o cuya concesión compete al Estado. Tienen el carácter de inalienables e imprescriptibles. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley.

⁷ El artículo 5° de la Ordenanza Municipal N.° 000014, concordado con el punto 4.3 del Plan de Desarrollo Urbano de la Provincia Constitucional del Callao establecen que es función de la Municipalidad Provincial del Callao la definición y aprobación de las vías locales que forman parte del Cercado del Callao.

⁸ Publicada en el diario oficial “El Peruano”, con fecha 27 de julio de 2023.

⁹ Artículo 123°.- Reversión de predios transferidos para proyectos de inversión. En el caso de la transferencia de un predio estatal otorgada para proyectos declarados por ley de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura, procede la reversión del predio, cuando en las acciones de supervisión o por otro medio, se verifique que el predio se encuentre en estado de abandono.

De conformidad con lo establecido en el “Decreto Legislativo N.º 1192”, “Ley N.º 31850”, “TUO de la Ley N.º 27444”, “TUO de la Ley N.º 29151”, “el Reglamento”, “Directiva N.º 001-2021/SBN”, Resolución N.º 0066-2022/SBN, Resolución N.º 0005-2022/SBN-GG, Resolución N.º 0026-2024/SBN-GG y el Informe Técnico Legal N.º 1244-2024/SBN-DGPE-SDDI del 25 de setiembre de 2024.

SE RESUELVE:

Artículo 1º.- APROBAR la TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES, EN MÉRITO AL DECRETO LEGISLATIVO N.º 1192 del área de 283,22 m², ubicada en el distrito y provincia constitucional del Callao, inscrito en la partida registral N.º 70098246 Registro de Predios de la Oficina Registral del Callao de la Zona Registral N.º IX - Sede Lima, con CUS N.º 187634, a favor del **PROVIAS NACIONAL – MINISTERIO DE TRANSPORTES Y COMUNICACIONES**, requerido para destinarlo al proyecto denominado “*Vía Expresa Santa Rosa (Ruta PE-20I)*”.

Artículo 2º.- La Oficina Registral del Callao de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, Zona Registral N.º IX - Sede Lima, procederá a inscribir lo resuelto en la presente Resolución.

Artículo 3º.- Disponer la publicación de la presente Resolución en la Sede Digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.sbn.gob.pe).

Regístrese, comuníquese y publíquese.
POI 18.1.2.11

CARLOS REÁTEGUI SÁNCHEZ
Subdirector de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI